

La locazione di un immobile intestato a un minore

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

La locazione è un contratto con il quale una parte si obbliga a fare godere a un'altra una cosa, per un determinato periodo di tempo, a fronte di un corrispettivo, vale a dire una somma di denaro.

Se si tratta di cosa mobile, ad esempio un'auto, si parlerà di nolo o noleggio, nel caso di cosa immobile, ad esempio un'abitazione, si parlerà di locazione-conduzione.

La locazione si distingue dal contratto di affitto, un particolare contratto attraverso il quale viene dato in godimento un bene esclusivamente a carattere produttivo, come un'azienda o un fondo da coltivare, oppure un bene che presuppone l'esercizio di un'attività da parte di chi lo riceve in utilizzo.

In che cosa consiste il contratto di locazione

Il contratto di locazione è il contratto con il quale un soggetto, detto locatore, si impegna a garantire il godimento di un bene a favore di un altro soggetto, detto locatario o conduttore.

Se il bene concesso in uso consista in un'abitazione o altro bene immobile, il quale a sua volta è tenuto a versare periodicamente un determinato corrispettivo, detto canone, nonché a restituire nei tempi prestabiliti la cosa ricevuta in uso, nello stesso stato nel quale gli fu consegnata.

La natura e la forma del contratto di locazione

La locazione è un contratto di natura consensuale, per la sua conclusione è sufficiente lo scambio reciproco della manifestazione di consenso delle parti in relazione alla cessione in godimento di un bene mobile o immobile.

La consegna del bene oggetto del contratto non è mai un elemento essenziale per il perfezionamento del contratto, che, per l'espressione del reciproco consenso delle parti si deve intendere valido.

La consegna del bene è l'obbligazione principale che il locatore deve adempiere.

Il contratto di locazione ha forma libera, vale a dire che il codice civile che ne disciplina le regole e il

contenuto e non richiede una forma contrattuale tipica e specifica.

Le parti si potrebbero anche accordare in modo orale, o come nel caso di locazione di beni mobili, l'accordo si può dedurre dai fatti concludenti, in relazione al comportamento tenuto dalle parti.

La locazione immobiliare

In tema di locazione immobiliare, esiste un dubbio non sempre risolto nel modo corretto.

Ci si chiede se nell'ipotesi di casa intestata a minore, per affittarla voglia il giudice tutelare.

Esempio

Un ragazzo minorene eredita la casa del nonno o la riceve in donazione.

L'intestazione del bene è lecita, ma deve essere autorizzata dal giudice tutelare del tribunale del luogo di residenza.

A presentare l'istanza, senza necessità dell'assistenza dell'avvocato, devono essere i genitori.

Padre e madre chiederanno al giudice di essere autorizzati all'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario per conto del minore oppure all'accettazione della donazione.

Stesso discorso se i genitori vogliono acquistare una casa da intestare al loro figlio.

Anche in simili circostanze è necessaria l'autorizzazione del tribunale.

In un momento successivo i genitori decidono di concludere un contratto di locazione che ha in oggetto l'immobile del figlio.

L'interrogativo che sorge, è se, anche in una simile ipotesi, sia necessaria l'autorizzazione del giudice tutelare.

La risposta si può intuire e passa dalla distinzione tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Le circostanze che richiedono l'autorizzazione del giudice

tutelare

L'autorizzazione del giudice tutelare deve essere richiesta in presenza di atti di straordinaria amministrazione, vale a dire che possano recare pregiudizio e diminuzione del patrimonio del minore, oppure incidere su di esso con modificazioni o trasferimenti idonei a modificare la sua struttura e la sua consistenza (Cass. sent. n. 599/1982).

La norma è l'articolo 320 del codice civile secondo il quale i genitori amministrano i beni del minore sui quali hanno, per legge, l'usufrutto sino al compimento della maggiore età.

Gli atti di ordinaria amministrazione, esclusi i contratti con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento, possono essere compiuti in modo disgiunto da ognuno dei genitori.

Gli atti di straordinaria amministrazione, ad esempio la vendita, la concessione di ipoteca o di pegno, l'accettazione o la rinuncia dell'eredità, l'accettazione di donazione, richiedono l'autorizzazione del tribunale.

Affitto di un immobile intestato a un minore

Tra gli atti di straordinaria amministrazione, il codice civile prevede anche la locazione ultranovennale, quella che dura più di nove anni.

I normali contratti di locazione prevedono una durata minima di 5 anni, locazione a canone concordato di 3 più 2 anni, o di 8 anni, locazione a canone libero di 4 più 4 anni.

In simili casi non ci vuole l'autorizzazione del giudice tutelare.

I genitori possono stipulare il contratto in nome e per conto del loro figlio, facendone menzione nella scrittura privata, senza richiedere prima l'autorizzazione del tribunale.

Coloro che preferiscono presentare lo stesso l'istanza non cadono in una causa di nullità del contratto, anche se si tratta di una cautela non richiesta dalla legge, che risulta inutile.

Allo stesso modo, l'autorizzazione del giudice non è necessaria per confermare il rinnovo dell'affitto, che avviene in modo tacito, vale a dire in assenza di comunicazione di disdetta.

Se è vero che i genitori hanno l'usufrutto sui beni dei figli è anche vero che possono concludere senza incontrare ostacoli i contratti di locazione, a condizione che i ricavi siano destinati agli interessi dei figli

stessi, alla loro crescita e istruzione.

Anche disdetta dell'affitto rientra tra gli atti di ordinaria amministrazione e può essere posta in essere in assenza del giudice tutelare.

Lo sfratto e i minori

Secondo l'articolo 374 del codice civile, il tutore, senza l'autorizzazione del giudice tutelare, non può promuovere giudizi in nome e per conto di costui, salvo che si tratti di azioni possessorie o di sfratto.

L'indicazione degli atti che il tutore può compiere senza l'autorizzazione del giudice tutelare ha carattere tassativo e si manifesta in azioni tipiche o di gestione o conservazione del patrimonio dell'incapace.

Se l'inquilino non paga l'affitto, i genitori firmatari del contratto si potranno rivolgere a un legale senza chiedere prima l'autorizzazione del tribunale e agire in nome e per conto del minore.

La procura conferita all'avvocato dal padre e dalla madre dovrà riportare che sostituiscono il figlio.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-locazione-di-un-immobile-intestato-a-un-minore/>